

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## ORIENTAL UNIVERSITY CITY HOLDINGS (H.K.) LIMITED

### 東方大學城控股（香港）有限公司

（於香港註冊成立的有限公司）

（股份代號：8067）

### 年末業績公告

截至二零二四年六月三十日止年度

#### 聯交所GEM（「GEM」）的特色

GEM乃為較於聯交所上市的其他公司帶有更高投資風險的中小型公司提供上市的市場。有意投資者應了解投資該等公司的潛在風險，並應僅於經過審慎周詳考慮後方作出投資決定。

由於GEM上市公司普遍為中小型公司，在GEM買賣的證券可能會較於聯交所主板買賣的證券承受較大的市場波動風險，同時亦無法保證在GEM買賣的證券會有一個高流通量的市場。

本公告乃遵照GEM證券上市規則（「GEM上市規則」）的規定提供有關東方大學城控股（香港）有限公司（「本公司」）的資料，本公司董事（「董事」）願共同及個別對此負全責。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本公告所載資料在所有重大方面均屬準確完整及沒有誤導或欺詐成份，且概無遺漏其他事宜，致使本公告中任何聲明或本公告帶有誤導成份。

## 年度業績

董事會（「董事會」）謹此呈列本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零二四年六月三十日止年度（「二零二三／二四財政年度」或「報告期間」）的經審核綜合業績，連同截至二零二三年六月三十日止年度（「二零二二／二三財政年度」）的經審核比較數字如下：

### 1. 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年六月三十日止年度

	附註	二零二三／ 二四 財政年度 人民幣千元	二零二二／ 二三 財政年度 人民幣千元	變動 + / (-) %
收益	3.4 & 4.1	<b>55,969</b>	61,680	(9.3)
僱員成本	4.2	<b>(5,455)</b>	(4,923)	10.8
物業、廠房及設備折舊		<b>(379)</b>	(372)	1.9
營業稅及附加稅		<b>(945)</b>	(920)	2.7
物業稅及土地使用稅	4.3	<b>(10,503)</b>	(12,145)	(13.5)
物業管理費	4.4	<b>(3,087)</b>	(4,598)	(32.9)
維修及保養費		<b>(1,331)</b>	(1,379)	(3.5)
法律及諮詢費	4.5	<b>(5,839)</b>	(2,413)	(142.0)
貿易應收款項減值虧損		<b>(590)</b>	—	NM
其他收入、其他收益／(虧損)				
淨額	3.5 & 4.6	<b>5,313</b>	(13,648)	NM
其他開支		<b>(3,325)</b>	(3,347)	(0.7)
分佔聯營公司業績	4.7	<b>(3,130)</b>	(2,846)	10.0
<b>除減值及公平值變動</b>				
前經營溢利		<b>26,698</b>	15,089	76.9
一家聯營公司的減值虧損撥回		—	2,652	NM
投資物業公平值虧損	4.8	<b>(93,813)</b>	(16,838)	457.2
<b>經營(虧損)／溢利</b>		<b>(67,115)</b>	903	NM
銀行借款利息開支	4.9	<b>(16,428)</b>	(14,905)	10.2
利息收入		<b>15</b>	78	(80.8)

	附註	二零二三/ 二四 財政年度 人民幣千元	二零二二/ 二三 財政年度 人民幣千元	變動 +/(-) %
除所得稅前虧損	3.6	(83,528)	(13,924)	499.9
所得稅：				
即期稅項	3.7 & 4.10	(4,856)	(12,619)	(61.5)
遞延稅項	3.7 & 4.11	<u>13,808</u>	<u>3,164</u>	<u>336.4</u>
年內虧損	4.12	<u>(74,576)</u>	<u>(23,379)</u>	<u>219.0</u>
EBITDA	4.13	<u>27,092</u>	<u>18,191</u>	<u>48.9</u>
其他全面收益				
隨後可能重新分類至損益的 項目：				
換算海外業務產生的匯兌 差額		(3,650)	115	NM
分佔聯營公司其他全面收益		(665)	8,965	NM
視作出售一間聯營公司後釋 放匯兌儲備		<u>(9,048)</u>	<u>—</u>	<u>NM</u>
年內其他全面收益		<u>(13,363)</u>	<u>9,080</u>	<u>NM</u>
年內全面收益總額		<u>(87,939)</u>	<u>(14,299)</u>	<u>515.0</u>

		二零二三／ 二四	二零二二／ 二三	變動 + / (-) %
	附註	財政年度 人民幣千元	財政年度 人民幣千元	
<b>以下人士應佔虧損</b>				
— 本公司擁有人		<b>(73,861)</b>	(23,017)	220.9
— 非控股權益		<b>(715)</b>	(362)	97.5
		<b><u>(74,576)</u></b>	<b><u>(23,379)</u></b>	<b><u>219.0</u></b>
<b>以下人士應佔全面收益總額</b>				
— 本公司擁有人		<b>(87,224)</b>	(13,937)	525.8
— 非控股權益		<b>(715)</b>	(362)	97.5
		<b><u>(87,939)</u></b>	<b><u>(14,299)</u></b>	<b><u>515.0</u></b>
<b>年內本公司擁有人應佔</b>				
<b>虧損的每股虧損</b>				
— 基本 (每股人民幣元)	3.8	<b><u>(0.41)</u></b>	<b><u>(0.13)</u></b>	<b><u>215.4</u></b>
— 攤薄 (每股人民幣元)	3.8	<b><u>(0.41)</u></b>	<b><u>(0.13)</u></b>	<b><u>215.4</u></b>

簡寫：

NM 無意義

EBITDA 未計利息開支、稅項、折舊及攤銷的盈利

## 2. 綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日

	附註	於 二零二四年 六月三十日 人民幣千元	於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		<b>4,388</b>	4,707
投資物業	3.9	<b>1,533,592</b>	1,458,878
於聯營公司的權益	3.10	<b>12,160</b>	46,643
其他應收款項	3.12	<b>1,595</b>	—
預付款項	3.11	<b>37,471</b>	72,336
已抵押銀行存款	9	<b>7,973</b>	—
<b>非流動資產總值</b>		<b>1,597,179</b>	1,582,564
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	3.12	<b>23,950</b>	12,004
應收一家聯營公司款項		—	33,406
可收回稅項		—	31
現金及現金等價物	4.16	<b>69,664</b>	63,752
		<b>93,614</b>	109,193
分類為持作出售資產		<b>110,000</b>	—
<b>流動資產總值</b>		<b>203,614</b>	109,193
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項及應計費用	3.13	<b>129,032</b>	12,335
客戶墊款		<b>6,102</b>	6,054
銀行借款，有擔保	3.14	<b>71,135</b>	68,323
即期稅項負債		<b>4,241</b>	2,314
<b>流動負債總額</b>		<b>210,510</b>	89,026
<b>流動(負債)／資產淨值</b>	4.14	<b>(6,896)</b>	20,167
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,590,283</b>	1,602,731

		於 二零二四年 六月三十日 附註 人民幣千元	於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
應付萊佛士集團款項	3.13	52,574	—
銀行借款，有擔保	3.14	219,138	193,142
遞延稅項負債		173,064	176,143
		<u>444,776</u>	<u>369,285</u>
<b>非流動負債總額</b>			
		<u>1,145,507</u>	<u>1,233,446</u>
<b>資產淨值</b>			
<b>本公司擁有人應佔資本及儲備</b>			
股本		290,136	290,136
儲備		845,472	932,696
		<u>1,135,608</u>	<u>1,222,832</u>
非控股權益		9,899	10,614
		<u>1,145,507</u>	<u>1,233,446</u>
<b>權益總額</b>			

### 3. 簡明綜合業績附註

#### 3.1 一般資料

本公司於二零一二年六月十一日於香港註冊成立為有限公司，其已發行普通股股份（「股份」）自二零一五年一月十六日於GEM上市。本公司的註冊辦事處地址為香港北角電氣道148號31樓，主要營業地點為中華人民共和國（「中國」）河北省廊坊經濟技術開發區東方大學城張衡路100號第一層及第二層。本公司為一家投資控股公司，其附屬公司在中國、馬來西亞及印度尼西亞共和國（「印尼」）主要從事提供教育設施租賃服務。此外，本集團於瑞士從事租賃及管理酒店物業。

董事認為本公司的最終母公司為萊佛士教育有限公司（「萊佛士」），該公司於新加坡共和國（「新加坡」）註冊成立，其發行股份於新加坡證券交易所有限公司上市。萊佛士的附屬公司（本集團除外）統稱為萊佛士集團。

#### 3.2 編製基準

##### (a) 合規聲明

綜合財務報表乃根據所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（以下統稱「香港財務報告準則」）以及香港公司條例披露規定中與編製財務報表有關之條文編製。此外，綜合財務報表包括GEM上市規則規定之適用披露事項。

##### (b) 計量基準及持續經營基準

除投資物業及分類為持作出售之資產使用公平值計量（於綜合財務報表附註所載會計政策說明）外，該等綜合財務報表乃按歷史成本法編製。

於二零二三／二四財政年度，本集團錄得虧損人民幣74,576,000元，當中包括投資物業公平值虧損人民幣93,813,000元；於報告期間末，本集團錄得流動負債淨額人民幣6,896,000元。該等情況顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑慮，董事已評估有關情況，並採取以下措施改善本集團的財務狀況及流動資金：

- (a) 流動負債包括(i)收取所持出售物業買方之按金人民幣110,000,000元。董事認為物業出售將於截至二零二五年六月三十日止財政年度之首個季度完成；及(ii)客戶墊款人民幣6,102,000元，其根據租賃協議的條款將隨時間確認。
- (b) 於報告期間後，本集團取得新銀行貸款人民幣16,440,000元，該筆銀行貸款將於二零二九年八月前按60個月分期償還。

董事認為，基於上述考慮因素，本集團將有足夠營運資金應付報告期間後未來12個月之現金流量需求。因此，該等綜合財務報表已按持續經營基準編製。

**(c) 功能及呈報貨幣**

本集團各實體財務報表中的項目均以該實體經營所在主要經濟環境的貨幣（「**功能貨幣**」）計量。綜合財務報表按人民幣（「**人民幣**」）呈列，人民幣亦是本公司的功能貨幣。



### 3.3 採用新訂／經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

#### (a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 二零二三年七月一日起生效

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號修訂本	會計政策披露
香港會計準則第8號修訂本	會計估計定義
香港會計準則第12號修訂本	與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項
香港會計準則第12號修訂本	國際稅收改革 — 支柱二示範規則
香港財務報告準則第17號	保險合約

除下文所述者外，本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或載於該等綜合財務報表的披露事項並無重大影響。

#### **會計政策披露 — 香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號修訂本**

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號修訂本作出有關重要性之判斷為實體將重要性判斷應用於會計政策披露提供了指引及實例。該等修訂本透過將實體披露其「重大」會計政策的要求替換為披露其「重要」會計政策的要求，及增加關於實體如何在會計政策披露的決策中應用重要性概念的指引，進而幫助實體提供更加有用的會計政策披露。

該等修訂本影響本集團會計政策的披露，但對本集團綜合財務報表內任何項目的計量、確認或呈列並無造成影響。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本

下列新訂香港財務報告準則及其修訂本(可能適用於本集團的綜合財務報表)經已頒佈但尚未生效，而本集團亦無提早採納。

香港會計準則第1號修訂本	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號的相關修訂(經修訂) 〔二零二二年修訂本〕 <sup>1,3</sup>
香港會計準則第1號修訂本	附有契諾的非流動負債 〔二零二二年修訂本〕 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第16號修訂本	售後租回的租賃負債 <sup>1</sup>
香港會計準則第21號修訂本	缺乏可兌換性 <sup>2</sup>
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號修訂本	供應商融資安排 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第19號	無公眾問責性的附屬公司：披露 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本	金融工具分類及計量之修訂本 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 由於二零二零年修訂本及二零二二年修訂本，香港詮釋第5號財務報表的呈報—借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類已予修訂，以使相應的措詞保持一致，結論不變

<sup>4</sup> 未釐定強制生效日期，惟可供採納

<sup>5</sup> 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效

董事目前正評估應用香港財務報告準則第18號及香港財務報告準則第19號對本集團綜合財務報表的影響。除該等新訂準則之外，董事預期，於未來其他應用該等修訂本及修訂不會對綜合財務報表造成影響。

### 3.4 收益及分部資料

執行董事(即本集團的主要經營決策者(「主要經營決策者」))會審閱本集團的內部報告，以評估表現及分配資源。管理層已根據經執行董事審閱及用於作出策略決定的報告釐定經營分部。

管理層從服務分類角度定期審閱經營業績。於二零二三／二四財政年度，本集團於收購4 Valleys Pte Ltd. (「4 Valleys」) 之75.39%股權後開始於瑞士從事酒店租賃業務，其由主要經營決策者視為新經營及可呈報分部。本集團目前擁有兩個可呈報分部：(i) 於中國、馬來西亞及印尼的教育設施租賃服務，及(ii) 於瑞士的酒店物業租賃及管理。上個年度分部披露已重新呈列，以符合本年度之呈列。

由於每項產品及服務線需要不同資源以及營銷方式，故每個營運分部均獨立管理。分部間交易(如有)之定價乃參考對外類似交易之價格。

本年度按分類劃分的收益分析如下：

	二零二三／ 二四 財政年度 人民幣千元	二零二二／ 二三 財政年度 人民幣千元	變動 + / (-) %
香港財務報告準則第16號範圍內 由租賃產生的收益：			
教育設施租賃	49,293	58,154	(15.2)
配套設施商業租賃	2,779	3,526	(21.2)
	<u>52,072</u>	<u>61,680</u>	<u>(15.6)</u>
酒店物業			
— 固定租賃付款	2,940	—	NM
— 不基於指數或利率而定的 浮動租賃付款	957	—	NM
	<u>3,897</u>	<u>—</u>	<u>NM</u>
	<u>55,969</u>	<u>61,680</u>	<u>(9.3)</u>

NM 無意義

該等年度按類別劃分之損益分析如下：

截至二零二四年六月三十日止年度

	教育設施 租賃服務 人民幣千元	酒店租賃 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自外部客戶的收益	52,072	3,897	–	55,969
利息收入	14	–	1	15
投資物業公平值虧損	(90,646)	(3,167)	–	(93,813)
銀行借款利息開支	(15,536)	(892)	–	(16,428)
員工成本	(4,185)	(736)	(534)	(5,455)
物業、廠房及設備折舊	(379)	–	–	(379)
營業税金及附加	(442)	(503)	–	(945)
房產稅及土地使用稅	(10,242)	(261)	–	(10,503)
物業管理費	(2,880)	(207)	–	(3,087)
維修及維護費	(1,216)	(115)	–	(1,331)
法律及諮詢費	(4,088)	(850)	(901)	(5,839)
貿易應收款項減值虧損	(590)	–	–	(590)
其他收入、其他收益／ (虧損)淨額	2,634	2,679	–	5,313
其他開支	(2,447)	(185)	(693)	(3,325)
分佔聯營公司業績	–	–	(3,130)	(3,130)
除所得稅前虧損	<u>(77,931)</u>	<u>(340)</u>	<u>(5,257)</u>	<u>(83,528)</u>

	教育設施 租賃服務 人民幣千元	酒店租賃 人民幣千元	總計 人民幣千元
--	-----------------------	---------------	-------------

其他資料：

添置物業、廠房及設備	104	–	104
添置投資物業	8,342	–	8,342
分部資產	1,499,852	288,504	1,788,356
分部負債	<u>(484,297)</u>	<u>(170,103)</u>	<u>(654,400)</u>

截至二零二三年六月三十日止年度(經重列)

	教育設施 租賃服務 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自外部客戶的收益	61,680	–	61,680
利息收入	76	2	78
投資物業公平值虧損	(16,838)	–	(16,838)
銀行借款利息開支	(14,905)	–	(14,905)
員工成本	(4,408)	(515)	(4,923)
物業、廠房及設備折舊	(372)	–	(372)
營業税金及附加	(920)	–	(920)
房產稅及土地使用稅	(12,145)	–	(12,145)
物業管理費	(4,598)	–	(4,598)
維修及維護費	(1,379)	–	(1,379)
法律及諮詢費	(1,613)	(800)	(2,413)
其他收入、其他(虧損)/收益			
淨額	(17,268)	3,620	(13,648)
其他開支	(3,347)	–	(3,347)
分佔聯營公司業績	–	(2,846)	(2,846)
聯營公司減值虧損撥回	–	2,652	2,652
	<u>(16,037)</u>	<u>2,113</u>	<u>(13,924)</u>
除所得稅前虧損			
			教育設施租賃 服務 人民幣千元
其他資料：			
添置物業、廠房及設備			263
添置投資物業			17,197
分部資產			1,611,064
分部負債			<u>(456,067)</u>

可呈報分部資產及負債與綜合財務狀況表中的資產總值及負債總額的對賬。

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (經重列)
<b>資產</b>		
可呈報分部資產總值	<b>1,788,356</b>	1,611,064
投資聯營公司	<b>12,160</b>	46,643
未分配資產	<b>277</b>	34,050
	<hr/>	<hr/>
綜合資產總值	<b><u>1,800,793</u></b>	<b><u>1,691,757</u></b>
<b>負債</b>		
可呈報分部負債總額	<b>(654,400)</b>	(456,067)
未分配負債	<b>(886)</b>	(2,244)
	<hr/>	<hr/>
綜合負債總額	<b><u>(655,286)</u></b>	<b><u>(458,311)</u></b>

## 有關地理區域的資料

本年度按地區劃分之收益分析如下：

	二零二三／ 二四 財政年度 人民幣千元	二零二二／ 二三 財政年度 人民幣千元	變動 + / (-) %
香港財務報告準則第16號範圍 內的收益：			
中國	46,519	55,277	(15.9)
非中國(馬來西亞、印尼及瑞士)	9,450	6,403	47.6
	<u>55,969</u>	<u>61,680</u>	<u>(9.3)</u>

於二零二四年及二零二三年六月三十日按地區劃分之非流動資產分析如下：

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元
中國	1,158,000	1,386,950
瑞士	283,055	–
東南亞(馬來西亞及印尼)	115,534	122,027
其他	40,590	73,587
	<u>1,597,179</u>	<u>1,582,564</u>

## 主要客戶資料

本集團的收益來源於以下外部客戶，彼等於該等年度個別為本集團帶來逾10%的收益：

收益	二零二三／二四 財政年度 人民幣千元	二零二二／二三 財政年度 人民幣千元	變動 + / (-) %
客戶A	17,521	17,778	(1.4)
客戶B	10,631	10,067	5.6
客戶C	不適用	6,775	NM
客戶D	不適用	6,487	NM
萊佛士集團	不適用	6,403	NM

不適用 由於相應收益佔本集團本年度總收益的比例不超過10%，故不適用。

NM 無意義

### 3.5 其他收入、其他收益／(虧損)淨額

本年度其他收入、其他收益/(虧損)淨額明細如下：

	二零二三／ 二四 財政年度 人民幣千元	二零二二／ 二三 財政年度 人民幣千元	變動 + / (-) %
匯兌收益淨額	2,672	3,620	(26.2)
議價購買收益	2,352	—	NM
出售投資物業的虧損	—	(18,234)	NM
其他	289	566	(48.9)
政府補貼 <sup>(附註)</sup>	—	400	NM
	<b>5,313</b>	<b>(13,648)</b>	<b>NM</b>

附註：於二零二二／二三財政年度，已收訖廊坊經濟技術開發區管理委員會就本集團位於中國的實體（「中國附屬公司」）的傑出表現所發的政府補貼。該等補貼概無未履行的條件或或然事項。

NM 無意義

### 3.6 所得稅前虧損

此乃經扣除以下各項後達致：

	二零二三／ 二四 財政年度 人民幣千元	二零二二／ 二三 財政年度 人民幣千元	變動 + / (-) %
核數師薪酬	901	1,200	(24.9)
年內產生租金收入的投資物業 的直接運營費用	14,289	12,368	15.5
年內並無產生租金收入的投資 物業的直接運營費用	<b>6,498</b>	<b>8,136</b>	<b>(20.1)</b>



### 3.7 所得稅

綜合損益及其他全面收益表內的所得稅款項指：

	二零二三/ 二四 財政年度 人民幣千元	二零二二/ 二三 財政年度 人民幣千元	變動 + / (-) %
即期稅項			
— 中國企業所得稅	394	2,239	(82.4)
— 其他	275	238	15.5
— 股息收入預扣所得稅	884	—	NM
— 土地增值稅	—	10,142	NM
	<u>1,553</u>	<u>12,619</u>	<u>(87.7)</u>
過往年度撥備不足	<u>3,303</u>	<u>—</u>	<u>NM</u>
	<u>4,856</u>	<u>12,619</u>	<u>(61.5)</u>
遞延稅項	<u>(13,808)</u>	<u>(3,164)</u>	<u>336.4</u>
所得稅	<u><u>(8,952)</u></u>	<u><u>9,455</u></u>	<u><u>NM</u></u>

NM 無意義

#### 中國企業所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》（「中國企業所得稅法」），適用於中國附屬公司的企業所得稅稅率為 25%。

#### 中國土地增值稅

中國附屬公司亦須繳納中國土地增值稅，其根據土地增值按累進稅率徵收，並扣除若干免稅額。

#### 中國預扣所得稅

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，中國境外直接控股公司於中國的附屬公司以二零零八年一月一日後所賺取的利潤宣派股息時，將按 10% 的稅率向其境外直接控股公司徵收預扣稅。於中國附屬公司的直接控股公司在香港註冊成立及符合中國與香港之間的稅收協定安排的規定時可應用 5% 的較低預扣稅稅率。

## 香港利得稅

由於本集團於二零二三／二四財政年度及二零二二／二三財政年度在香港並無應評稅溢利，故本綜合財務報表並無就香港利得稅作出撥備。

## 其他

海外附屬公司的稅項按有關國家適用現行稅率徵收。

## 遞延稅項

本年度的遞延稅項抵免，乃主要來自終止確認因出售投資物業而產生的遞延稅項負債。

### 3.8 每股虧損

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔虧損及該等年度已發行普通股加權平均數計算。

	二零二三／ 二四 財政年度	二零二二／ 二三 財政年度
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	<u><b>(73,861)</b></u>	<u>(23,017)</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u><b>180,000</b></u>	<u>180,000</u>
每股基本虧損(每股人民幣元)	<u><b>(0.41)</b></u>	<u>(0.13)</u>
每股攤薄虧損(每股人民幣元)	<u><b>(0.41)</b></u>	<u>(0.13)</u>

每股攤薄虧損乃透過假設所有攤薄潛在普通股獲兌換而調整發行在外之普通股加權平均數計算。於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止年度，本公司並無任何發行在外潛在普通股。每股攤薄虧損等於每股基本虧損。

### 3.9 投資物業

投資物業的公平值為三級經常性公平值計量。年初及年末公平值結餘的對賬如下：

公平值	二零二三／ 二四 財政年度 人民幣千元	二零二二／ 二三 財政年度 人民幣千元
年初	1,458,878	1,563,593
添置	8,342	17,197
收購一家附屬公司	284,938	—
出售	—	(111,960)
重新分類至持作出售之資產	(110,000)	—
匯兌調整	(14,753)	6,886
公平值變動	<u>(93,813)</u>	<u>(16,838)</u>
年末	<u>1,533,592</u>	<u>1,458,878</u>

外部獨立專業合資格估值師已通過使用重大不可觀察數據(第三層)的估值方法，對本集團投資物業進行獨立估值，以釐定本集團投資物業公平值。

本集團的政策是，於導致轉撥之事件或狀況出現變動當日確認公平值層級之間的轉入及轉出。於二零二三／二四財政年度及於二零二二／二三財政年度，第一層、第二層及第三層之間並無轉撥。

本集團至少每年就其投資物業獲得獨立估值。於各報告期末，董事經計及最新的獨立估值更新彼等對各物業公平值的評估。董事在合理公平值估計範圍內釐定物業價值。

公平值的最好證明為類似投資租賃及其他合約在交投活躍市場的現時價格。倘此資料不可獲得，則董事可參考資料的多種來源包括：

- (i) 不同性質物業在交投活躍市場上的現時價格或類似物業在較不活躍市場上的近期價格(作出調整以反映該等差異)。
- (ii) 以未來現金流量的可靠估計為基準的貼現現金流量預測。
- (iii) 以物業的估計市場收入淨額為基準的資本化收入預測及源自市場證明分析的資本化比率。

## 估值技術

已竣工投資物業的公平值一般採用收入資本化法及市場比較法得出。

大量使用可觀察數據(如市場租金、資本化率等)的收入資本化計算法(年期及復歸法)，當中計及對年期回報率的重大調整(以承擔復歸風險)。

市場比較法指現有可資比較市場交易。市場比較法乃基於類似物業的市場可觀察交易並予以調整以反映標的物業的狀況及位置。

### 3.10 於聯營公司的權益

	於 二零二四年 六月三十日 人民幣千元	於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元
分佔除商譽外的資產淨值	9,508	43,991
商譽	<u>2,652</u>	<u>2,652</u>
分佔資產淨值	<u><u>12,160</u></u>	<u><u>46,643</u></u>

於二零二三年七月四日，本公司(作為買方)與萊佛士(作為賣方)訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意收購而萊佛士有條件同意出售本公司當時的聯營公司4 Vallees的75.39%已發行股本，初步代價為11,479,000瑞士法郎(「**瑞士法郎**」)，可予調整(「**4Vallees收購事項**」)。4Vallees收購事項已於二零二三／二四財政年度第三季度完成，最終代價調整至11,366,623瑞士法郎(相當於約人民幣93,337,000元)。4Vallees收購事項完成後，4 Vallees成為本公司全資附屬公司。4 Vallees的主要業務為於瑞士租賃及管理酒店物業。

### 3.11 預付款項

於二零二四年六月三十日的結餘包括：

- (i) 根據蒙古投資物業的施工進展階段支付分期付款人民幣28,430,000元(二零二三年六月三十日：人民幣26,943,000元)，其購買總代價為人民幣32,712,000元；及
- (ii) 就中國廊坊市東方大學城校區(「東方大學城校區」)投資物業各項翻修及建設工程支付分期付款人民幣9,041,000元(二零二三年六月三十日：人民幣45,393,000元)，總合約款項為人民幣94,354,000元。於報告期間後，本集團與負責其中一項廊坊投資物業翻新及建設工程之建築公司互相同意由建築公司向本集團退還翻新及建設工程預付款項人民幣8,706,000元(二零二三年：二零二三年財政年度報告日期後已退還預付款項人民幣44,454,000元)。

### 3.12 貿易及其他應收款項

	於 二零二四年 六月三十日 人民幣千元	於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元
貿易應收款項	17,687	7,689
其他應收款項及預付款項 <sup>(附註)</sup>	4,692	624
其他可收回稅項	3,166	3,691
	<u>25,545</u>	<u>12,004</u>

附註：於二零二四年六月三十日的結餘包括

- (i) 應收一家聯營公司款項人民幣65,000元(於二零二三年六月三十日：人民幣66,000元)；及
- (ii) 應收萊佛士集團款項人民幣2,300,000元(於二零二三年六月三十日：零)，其為無抵押、免息、須按要求償還及非貿易性質。

作報告用途的貿易及其他應收款項分析：

	於 二零二四年 六月三十日 人民幣千元	於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元
即期	23,950	12,004
非即期	1,595	—
	<u>25,545</u>	<u>12,004</u>

本集團的貿易及其他應收款項的賬面值與其公平值相若。

本集團的大部分收益須預先收取。來自教育設施租賃及配套設施商業租賃的收益乃根據有關協議訂明的付款時間表分期結算。一般而言，教育機構(下文統稱「大學、教育機構、培訓中心及教育企業實體」)須於每年十月末前支付大部分的年度租金，而剩餘應付款項須於相同曆年末支付。就支援設施的商業租賃而言，本集團大部分的租戶須預先支付年度租金，除非彼等各自的租賃協議另有規定則除外。就酒店物業租賃而言，租金固定部分須於每年十二月末前預先支付，而租金的可變部分須不遲於六月末支付。按合約期限劃分的貿易應收款項(扣除減值)的賬齡分析如下：

	於 二零二四年 六月三十日 人民幣千元	於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元
三個月以內	13,821	5,499
三個月至六個月	3,469	1,282
六個月至十二個月	367	—
一年以上	30	908
	<u>17,687</u>	<u>7,689</u>

### 3.13 貿易及其他應付款項及應計費用

	附註	於 二零二四年 六月三十日 人民幣千元	於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元
貿易應付款項		3,064	2,641
其他應付款項及應計費用	(i)	15,968	9,694
已收按金	(ii)	110,000	—
應付萊佛士集團款項	(iii)	52,574	—
		<u>181,606</u>	<u>12,335</u>

- 附註：(i) 於二零二四年六月三十日，其他應付款項及應計費用包括已收客戶及萊佛士集團的租賃按金分別為人民幣3,967,000元及人民幣636,000元(二零二三年：分別為人民幣4,107,000元及人民幣648,000元)，以及其他應付稅項人民幣4,517,000元(二零二三年：人民幣1,842,000元)；
- (ii) 就出售若干投資物業自獨立買方收取按金人民幣110,000,000元(二零二三年：零)；及
- (iii) 應付萊佛士集團款項人民幣52,574,000元(二零二三年：零)，其為無抵押、免息、毋須於二零二五年七月一日前償還及非貿易性質。

貿易及其他應付款項及應計費用對賬：

	於 二零二四年 六月三十日 人民幣千元	於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元
即期	129,032	12,335
非即期	52,574	—
	<u>181,606</u>	<u>12,335</u>

貿易應付款項由投資物業的日常維護成本產生。基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於 二零二四年 六月三十日 人民幣千元	於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元
三個月以內	481	829
三個月至六個月	334	880
六個月至十二個月	1,331	—
一年以上	918	932
	<u>3,064</u>	<u>2,641</u>

### 3.14 銀行借款，有擔保

	於 二零二四年 六月三十日 人民幣千元	於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元
到期償還的銀行借款：		
— 於一年內 <sup>(附註)</sup>	<u>71,135</u>	<u>68,323</u>
— 於一年後但於兩年內	73,923	60,615
— 於兩年後但於五年內	53,453	91,416
— 於五年後	<u>91,762</u>	<u>41,111</u>
	<u>219,138</u>	<u>193,142</u>
總計	<u><u>290,273</u></u>	<u><u>261,465</u></u>

附註：於二零二四年六月三十日的結餘包括銀行透支零(於二零二三年六月三十日：人民幣1,540,000元)及有年期貸款人民幣71,135,000元(於二零二三年六月三十日：人民幣66,783,000元)。

銀行借款按固定及浮動利率計息。本集團的銀行借款於二零二四年六月三十日的利率介乎每年3.04%至8.95%(於二零二三年六月三十日：4.48%至8.55%)。於二零二四年六月三十日，銀行借款由本集團若干投資物業人民幣1,109,543,000元(於二零二三年六月三十日：人民幣863,298,000元)、本公司、中國附屬公司之非控股股東及最終母公司各自之企業擔保及一家中國附屬公司的股本抵押。

### 3.15 股息

董事會議決，建議不就截至二零二三／二四財政年度支付任何末期股息(二零二二／二三財政年度：無)。



## 4. 截至二零二四年六月三十日止年度財務回顧

### 4.1 收益

收益由二零二二／二三財政年度人民幣61.68百萬元減少9.3%至人民幣55.97百萬元，主要由於東方大學城校區內若干教育機構及商業租戶因經濟放緩未能續簽租約，導致租賃減少。

### 4.2 僱員成本

僱員成本由二零二二／二三財政年度錄得的人民幣4.92百萬元增加10.8%至人民幣5.46百萬元，主要由於二零二三／二四財政年度下半年完成4Vallees收購事項後，員工人數有所增加。

### 4.3 物業稅及土地使用稅

物業稅及土地使用稅由二零二二／二三財政年度的人民幣12.15百萬元減少13.5%至人民幣10.5百萬元，主要由於誠如二零二三年三月二十一日所公佈，出售位於東方大學城校區內的4幅地塊，總土地面積為62,000平方米，建有樓宇及配套設施，總建築面積為51,789平方米(「二零二三年物業出售事項」)。有關二零二三年物業出售事項的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二三年三月二十一日、二零二三年四月十四日、二零二三年五月十二日及二零二三年五月二十九日的公告或通函(視情況而定)。

### 4.4 物業管理費

物業管理費由二零二二／二三財政年度的人民幣4.60百萬元減少32.9%至人民幣3.09百萬元，主要由於二零二三年物業出售事項後，清潔和綠化維護的面積有所減少。

### 4.5 法律及諮詢費

法律及諮詢費用由二零二二／二三財政年度的人民幣2.41百萬元增加142.0%至人民幣5.84百萬元，主要由於二零二三／二四財政年度進行的公司活動產生更多專業費用。

#### 4.6 其他收入、其他收益／(虧損)淨額

二零二三／二四財政年度實現其他收益淨額人民幣5.31百萬元，主要由於4Vallees收購事項產生匯兌收益。相比之下，二零二二／二三財政年度錄得其他虧損淨額人民幣13.65百萬元，乃由於二零二三年物業出售事項產生出售投資物業虧損人民幣18.23百萬元。

#### 4.7 分佔聯營公司業績

分佔聯營公司虧損為人民幣3.13百萬元，較二零二二／二三財政年度人民幣2.85百萬元增加10.0%，主要由於其聯營公司Axiom Properties Limited錄得的虧損淨額增加。

#### 4.8 投資物業的公平值虧損

二零二三／二四財政年度錄得投資物業公平值虧損人民幣93.81百萬元，而二零二二／二三財政年度則為人民幣16.84百萬元。二零二三／二四財政年度出現公平值虧損主要歸因於分類為持作出售資產的公平值減少，當中包括位於東方大學城校區內的4幅地塊，總土地面積約67,574平方米，建有樓宇及配套設施，總建築面積約52,618平方米(「二零二四年物業出售事項」)。二零二四年物業出售事項已獲本公司股東(「股東」)於二零二四年五月十四日召開的特別股東大會上批准，預計將於截至二零二五年六月三十日止財政年度(「二零二四／二五財政年度」)第一季度完成。有關二零二四年物業出售事項的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二四年三月十五日、二零二四年四月十日、二零二四年四月二十三日及二零二四年五月十四日的公告或通函(視情況而定)。

#### 4.9 銀行借款的利息開支

利息開支由二零二二／二三財政年度的人民幣14.91百萬元增加10.2%至人民幣16.43百萬元，主要由於銀行借款利率上升所致。

#### 4.10 即期稅項

即期稅項開支為人民幣4.86百萬元，較二零二二／二三財政年度的人民幣12.62百萬元減少61.5%，乃由於二零二二／二三財政年度出現與二零二三年物業出售事項相關的土地增值稅，而於二零二三／二四財政年度則並無發生。

#### 4.11 遞延稅項

遞延所得稅抵免為人民幣13.81百萬元，較二零二二／二三財政年度的人民幣3.16百萬元增加336.4%，乃由於撥回遞延稅項增加，主要歸因於二零二四年物業出售事項涉及分類為持作出售的資產公平值虧損。

#### 4.12 本年度虧損

鑒於上述附註4.1至4.11所載的因素，本年度虧損為人民幣74.58百萬元，較二零二二／二三財政年度的人民幣23.38百萬元增加219.0%。二零二三／二四財政年度的虧損淨額主要由於二零二四年物業出售事項涉及分類為持作出售的資產公平值虧損所致。

#### 4.13 EBITDA

未計利息開支、稅項、折舊及攤銷的盈利為人民幣27.09百萬元，較二零二二／二三財政年度錄得的人民幣18.19百萬元增加48.9%。

#### 4.14 流動資金及財務資源

於二零二四年六月三十日，本集團的流動負債淨額為人民幣6.90百萬元（於二零二三年六月三十日：流動資產淨值人民幣20.17百萬元）。流動負債淨額因本公告上述第8頁附註3.2(b)之第(a)及(b)點所載因素而有所緩和。

於二零二四年六月三十日，本集團的總資產約為人民幣1,800.79百萬元（二零二三年六月三十日：人民幣1,691.76百萬元），即負債總額及權益分別約為人民幣655.29百萬元（二零二三年六月三十日：人民幣458.31百萬元）及人民幣1,145.51百萬元（二零二三年六月三十日：人民幣1,233.45百萬元）。

#### 4.15 資產負債比率

本集團於二零二四年六月三十日的資產負債比率為25.34% (二零二三年六月三十日：21.20%)，其按借款總額人民幣290.27百萬元 (二零二三年六月三十日：人民幣261.47百萬元) 除以權益總額人民幣1,145.51百萬元 (二零二三年六月三十日：人民幣1,233.45百萬元)，再乘以100%計算。

#### 4.16 現金及現金等價物

本集團高度重視風險管理、安全及流動性。超過日常運作需要的現金均存為定期存款。本集團目前並無投資於債券、票據、結構性產品或任何其他金融工具。於二零二四年六月三十日，本集團有現金及現金等價物結餘約人民幣69.66百萬元 (於二零二三年六月三十日：約人民幣63.75百萬元)。本集團的現金及現金等價物主要以人民幣計值。

#### 4.17 外匯對沖

由於大多數交易以營運的功能貨幣人民幣計值，故本集團的外幣風險有限。因此，本集團目前並無進行任何外匯對沖。然而，董事密切監控本集團的外匯風險，且或會 (視乎外幣環境及趨勢而定) 考慮於日後採納重大外幣對沖政策 (倘需要)。

### 5. 業務回顧及展望

本集團主要擁有並向中國、馬來西亞及印尼的教育機構出租教育設施，包括教學樓及宿舍。此外，本集團亦於瑞士擁有、租賃及管理酒店物業。本集團教育設施位於東方大學城校區、馬來西亞吉隆坡及印尼雅加達。本集團亦向經營各種配套設施 (包括購物商場、超市、咖啡廳和自助餐廳、銀行、電信公司、牙科和綜合診所等) 的商業租戶出租位於東方大學城校區的商業物業，以服務校園內學生及鄰近住宅區住戶的生活需要。

於二零二三／二四財政年度，由於受經濟放緩影響，東方大學城校區部分教育機構及商業租戶於租約屆滿後減少租賃面積及不續租，導致本集團財務表現錄得收益減少。於二零二三／二四財政年度，收益為人民幣55.97百萬元，較二零二二／二三財政年度錄得的人民幣61.68百萬元減少9.3%。於二零二三／二四財政年度的虧損由人民幣23.38百萬元擴大至人民幣74.58百萬元，主要由於出售事項涉及分類為持作出售的資產公平值虧損所致。

為拓寬收益基礎，及增強教育設施種類，本集團以現金代價11.479百萬瑞士法郎(約人民幣95.47百萬元)收購本公司先前未擁有的4 Vallees Pte Ltd 75.39%已發行股本。該收購事項已於二零二三／二四財政年度第三季度完成，最終代價調整至11,366,623瑞士法郎(約人民幣94.22百萬元)。該收購事項完成後，4 Vallees成為本公司的全資附屬公司。

為改善投資物業整體回報，本集團正對其資產進行合理化利用，出售閒置及低收益的投資物業，並升級東方大學城校區內所選定的投資物業。就此而言，本集團已訂立協議出售東方大學城校區內的4幅地塊，總土地面積約67,574平方米，建有樓宇及配套設施，總建築面積約52,618平方米。出售事項預期將於二零二四／二五財政年度第一季度完成，而來自該出售事項的現金注入將使本集團能夠減少借款、維持一般營運資金需求，並於機會出現時計劃戰略性收購事項。

鑒於現有長期租賃協議，本集團有信心於二零二四／二五財政年度的財務表現可得維持。此外，新建成的食堂及劇院已於二零二四／二五財政年度第一季度交付一家現有的教育機構，並就此簽訂長期租賃合約，將為本集團帶來額外的經常性租賃收益。

本集團意識到中國經濟放緩所帶來的挑戰及風險，可能會影響其收益，故將謹慎管理其經營成本及現金流。本集團將繼續於中國及國際市場評估商機，同時繼續開展業務發展工作，以提高其投資物業收益。

董事會認為，隨東方大學城校區內教育機構的學生人數繼續增加，對教育設施的需求將穩步上升。預期本集團於馬來西亞及印尼的教育設施以及其於瑞士的酒店物業的需求及入住率將保持穩定至溫和的增長。作為該等國家教育設施及酒店物業的供應商，本集團有望自穩定增長的趨勢中獲益。

## **6. 重大投資以及重大投資與資本承擔的未來計劃**

除下述所披露者外，於二零二四年六月三十日，本集團並無任何其他重大投資以及重大投資與資本承擔的未來計劃。

### **6.1 購買蒙古的投資物業**

於二零二零年三月六日，本公司與獨立賣方訂立買賣協議，以購買位於蒙古烏蘭巴托市的投資物業，購買代價為人民幣32.71百萬元。於二零二四年六月三十日，本公司已根據施工進展階段支付購買代價人民幣28.43百萬元。有關收購蒙古投資物業詳情，請參閱本公司日期為二零二零年三月八日的公告。

### **6.2 升級東方大學城校區投資物業**

本集團根據其資金能力逐步於東方大學城校區進行下列改造／翻修工程及投資物業建設：—

### **6.2.1 改造及翻修兩棟宿舍**

於二零二二年六月十六日，本公司與獨立承包商就東方大學城校區內第23號及24號兩棟宿舍進行改造及翻修訂立建設工程合約，合約金額為人民幣10.18百萬元。於二零二四年六月三十日，本集團已支付合約金額人民幣7.50百萬元，剩餘金額人民幣2.68百萬元將按所協定的條款分期支付。改造及翻修工程已竣工，兩棟宿舍已於二零二二／二三財政年度交付，並由一家教育機構租用。

### **6.2.2 建造的食堂及劇院**

於二零二三年一月三十日，本公司與獨立承包商就建造位於東方大學城校區的食堂及劇院訂立建造工程合約，合約金額為人民幣13.40百萬元。於二零二四年六月三十日，本集團已支付合約金額人民幣9.43百萬元，而餘下結餘人民幣3.97百萬元將根據協定條款分期支付。建設工程已竣工，食堂及劇院已自二零二四／二五財政年度第一季度起，以長期租賃的方式租予一家教育機構。

### **6.2.3 改造及翻修其他投資物業**

於二零二三年三月十八日，本公司已就東方大學城校區內的選定投資物業訂立改造及翻修合約，為數人民幣80.95百萬元。於二零二四年六月三十日，本集團已支付合約總額中的人民幣8.71百萬元，剩餘人民幣72.24百萬元將按經協定條款分期支付。



## 7. 重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合資企業

除4Vallees收購事項外，於二零二三／二四財政年度，本集團並無進行任何重大收購和出售附屬公司、聯營公司或合資企業。

## 8. 持續關連交易

除下文所披露者外，於二零二四年六月三十日，本集團並無任何其他關連交易及持續關連交易。

### 8.1 馬來西亞物業的租賃協議

本公司直接全資附屬公司OUC Malaysia Sdn Bhd (作為業主) 與由萊佛士擁有70%權益的Raffles College of Higher Education Sdn Bhd (作為租戶) 於二零二一年十二月十日就租賃有關物業訂立租賃協議，為期三年，自二零二二年一月一日開始，至二零二四年十二月三十一日屆滿。租賃條款乃按公平條款訂立，且租賃協議項下的應付年度租金為2.01百萬馬來西亞令吉(約人民幣3.15百萬元)。有關租賃協議的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十二月十日的公告。

### 8.2 印尼物業的租賃協議

本公司全資附屬公司PT OUC Thamrin Indo (作為業主) 與萊佛士的全資附屬公司PT. Raffles Institute of Higher Education (作為租戶) 就租賃於印尼雅加達Lippo Thamrin辦事處總樓面面積為1,600平方米的兩層樓訂立租賃協議，為期三年，自二零二三年七月一日開始，至二零二六年六月三十日屆滿。租賃乃按公平條款訂立，且租賃協議項下的應付年度租金為5,472.00百萬印尼盾(約人民幣2.46百萬元)。根據GEM上市規則第20.04條，租賃協議的交易價值符合最低豁免水平的交易，並獲全面豁免遵守公告及股東批准規定。



## 9. 本集團資產抵押

於二零二四年六月三十日，投資物業人民幣1,109,543,000元(於二零二三年六月三十日：人民幣863,298,000元)已獲質押予銀行，以為本集團獲授的銀行融資作抵押。此外，銀行存款人民幣7,973,000元及瑞士物業的租金收入已就銀行借款作抵押。

## 10. 資本結構

本集團於二零二四年六月三十日的資本結構與二零二三年六月三十日者相比並無變動。

## 11. 或然負債

於二零二四年六月三十日，本集團並無任何或然負債(於二零二三年六月三十日：無)。

## 12. 二零二三年物業出售事項所得款項用途

二零二三年物業出售事項已於二零二三年六月完成。有關二零二三年物業出售事項的詳情，請參閱本公司日期為二零二三年三月二十一日的公告及致股東日期為二零二三年五月十二月的通函。

扣除相關專業費用人民幣0.71百萬元、增值稅及附加稅人民幣5.55百萬元及土地增值稅人民幣10.14百萬元後，二零二三年物業出售事項所得款項淨額為人民幣83.60百萬元。

二零二三年物業出售事項所得款項淨額的用途載列如下：—

所得款項淨額擬定用途	用途	於		未動用 所得款項淨額 的預期時間表
		二零二四年 六月三十日 已動用所得 款項淨額	二零二四年 六月三十日 的未動用 所得款項 淨額	
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	
償還借貸	39.00	39.00	—	已完成
建設及改造教育設施	20.00	20.00	—	已完成
一般營運資金	24.60	24.60	—	已完成
	<u>83.60</u>	<u>83.60</u>	<u>—</u>	

於二零二四年六月三十日，二零二三年物業出售事項所得款項淨額已按計畫悉數動用。

### 13. 報告期後事項

報告期後，截至本公告日期，概無其他重大事項。

### 14. 僱員及薪酬政策

於二零二四年六月三十日，本集團在中國共有37名全職僱員，全部均為於河北省廊坊市東方大學城校區（於二零二三年六月三十日：26名）。於二零二三／二四財政年度，本集團的僱員成本總額約為人民幣5.46百萬元（二零二二／二三財政年度：約人民幣4.92百萬元）。僱員薪酬乃參考具備相關經驗的僱員的市場薪金及其各自的表現釐定。本公司向僱員提供培訓，以改善及提升彼等的管理及專業技能。根據中國社保法規的規定，本公司為僱員作出強制性社保基金供款提供退休福利及提供醫療、失業、工傷及生育福利。於二零一五年一月十六日，本公司已採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）以提供激勵予董事及合資格僱員。自本公司股份上市日期起，概無授出購股權。因此，二零二三／二四財政年度並無購股權獲行使、註銷或失效，且於二零二四年六月三十日，購股權計劃項下概無尚未行使的購股權。

## 15. 末期股息

董事會議決，建議不就二零二三／二四財政年度支付任何股息(二零二二／二三財政年度：無)。

## 16. 競爭性權益

本公司控股股東(定義見GEM上市規則)萊佛士已確認，除於本公司持有的股權外，其既無參與任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務，亦無於該等業務中擁有權益(本公司日期為二零一四年十二月三十一日的招股章程(「招股章程」)「歷史及發展—重組後」一節「除外業務」項下所披露者除外)。

於二零一四年十二月二十二日，萊佛士以本公司為受益人訂立不競爭及認購期權契據，據此，其承諾不與本公司業務競爭。進一步詳情請參閱招股章程「與控股股東的關係」一節「不競爭契據」分節。

董事已確認，除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日，概無董事、本公司控股股東或主要股東(定義見GEM上市規則)、或本公司任何附屬公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人(定義見GEM上市規則)於任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務(除本集團外)中擁有權益。

## 17. 股東週年大會(「二零二四年股東週年大會」)

二零二四年股東週年大會將於二零二四年十月二十五日(星期五)舉行，而有關通告及文件將按照GEM上市規則規定於適當時候寄發予股東，並在香港交易及結算所有有限公司網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.oriental-university-city.com](http://www.oriental-university-city.com))刊登。

## 18. 暫停辦理股份過戶登記手續日期

為了確定出席二零二四年股東週年大會並於會上投票權利，本公司將暫停辦理股份過戶登記手續，有關暫停辦理股份過戶登記手續細節載列如下：

提交過戶文件的最後時間	二零二四年十月二十一日(星期一) 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續	二零二四年十月二十二日(星期二)至 二零二四年十月二十五日(星期五) (包括首尾兩日)
記錄日期	二零二四年十月二十五日(星期五)

於上述暫停辦理股份過戶登記手續期間不會進行股份過戶登記。為了確定出席二零二四年股東週年大會並於會上投票的權利，該等未登記股東必須將所有已填妥並已加蓋印鑑的過戶文件連同有關股票於上述最後時間前交回本公司股份過戶登記處寶德隆證券登記有限公司登記，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室。

## 19. 企業管治

本公司致力履行對其股東的責任，力求透過紮實的企業管治保障並提升股東價值。

於二零二三／二四財政年度，本公司已遵守GEM上市規則附錄C1所載企業管治守則「第二部分—良好企業管治的原則、守則條文及建議最佳常規」一節內的守則條文。

## 20. 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於二零二三／二四財政年度，本公司並無贖回其在GEM上市的任何股份，本公司或其任何附屬公司亦無買賣任何該等股份。

## 21. 董事進行證券交易

本公司已採納 GEM 上市規則第 5.48 條至 5.67 條所載董事進行證券交易的交易必守標準（「交易必守標準」）作為董事買賣本公司證券的操守守則。本公司已向全體董事作出具體查詢，而彼等各自均已確認其已於二零二三／二四財政年度遵守交易必守標準。

## 22. 董事及最高行政人員於證券的權益

於二零二四年六月三十日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第 571 章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第 XV 部）的股份、相關股份及債權證中擁有須記錄於根據證券及期貨條例第 352 條須存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據規定交易標準須另行知會聯交所及證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）的權益或淡倉如下：

### 好倉

#### (a) 於本公司的股份

董事姓名	身份／權益性質	所持已發行 股份數目	股權 百分比 <sup>(2)</sup>
周華盛先生 （「周先生」） <sup>(1)</sup>	受控制法團權益／ 公司權益	135,000,000	75%

附註：

- (1) 董事會主席（「主席」）兼執行董事周先生透過萊佛士所持有本公司權益的詳情載於下文「主要股東及其他人士於證券的權益」一節。
- (2) 股權百分比乃基於本公司於二零二四年六月三十日的已發行股份總數（即 180,000,000 股股份）計算。

(b) 於本公司相聯法團的股份

董事姓名	相聯法團名稱	身份／ 權益性質	所持已發行 股份數目	股權 概約百分比
周先生	萊佛士 <sup>(1)</sup>	實益擁有人及配偶 權益／個人權益 及家族權益	518,078,264	37.34% <sup>(2)</sup>

附註：

(1) 萊佛士為本公司的直接控股公司。

(2) 包括周先生的25.01%直接權益；周先生的配偶Doris Chung Gim Lian女士（「Chung女士」）的2.46%權益；及周先生與Chung女士的9.87%共同權益。

(c) 於本公司相聯法團的債權證

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	所持債券數目
周先生	萊佛士 <sup>(1)</sup>	實益擁有人及配偶 權益／個人權益及 家族權益	35,030,306 <sup>(2)</sup>

附註：

(1) 萊佛士為本公司的直接控股公司。

(2) 包括周先生直接持有的34,383,487份可換股債券及Chung女士持有的646,819份可換股債券。

(3) 於二零二四年六月三十日後，周先生於二零二四年七月二十四日認購萊佛士所發行本金額為10,000,000新加坡元的非上市不可換股債券。

除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有任何須記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據規定交易標準須另行知會聯交所及證監會的權益或淡倉。

## 23. 主要股東及其他人士證券的權益

於二零二四年六月三十日，據任何董事或本公司最高行政人員所知或以其他方式所獲悉，記錄在根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置的登記冊內於股份及相關股份中擁有5%或以上權益或淡倉的法團或人士(董事或本公司最高行政人員除外)的詳情如下：

### 於股份的好倉

股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持已發行 股份數目	股權百分比 <sup>(2)</sup>
萊佛士 <sup>(1)</sup>	實益擁有人／個人權益	135,000,000	75%
Chung 女士 <sup>(1)</sup>	配偶權益／家族權益	135,000,000	75%

附註：

- (1) 萊佛士由(a)主席兼執行董事周先生擁有25.01%；(b)周先生及周先生的配偶 Chung 女士共同擁有9.87%；及(c) Chung 女士擁有2.46%。根據證券及期貨條例，周先生被視為於萊佛士擁有權益的股份中擁有權益及 Chung 女士被視為於周先生擁有及被視為擁有權益的股份中擁有權益。此外，周先生為萊佛士的董事。
- (2) 股權百分比乃基於本公司於二零二四年六月三十日的已發行股份總數(即180,000,000股股份)計算。

除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日，據董事或本公司最高行政人員所知或以其他方式所獲悉，概無其他法團或人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份及相關股份中擁有任何記錄在證券及期貨條例第336條規定須由本公司存置的登記冊內的5%或以上的權益或淡倉。



## 24. 董事於交易、安排或合約中的權益

除另有披露者外，於二零二三／二四財政年度，概無董事直接或間接於任何由本公司或其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司訂立並對本集團業務而言屬重要的交易、安排或合約中擁有重大權益。

## 25. 根據公司條例第436條作出的披露

本初步業績公告所載有關二零二三／二四財政年度及二零二二／二三財政年度的財務資料並不構成本公司於該等年度的法定年度綜合財務報表，但摘錄自該等財務報表。根據公司條例第436條須予披露有關此等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已按公司條例第662(3)條及附表6第3部的規定將二零二二／二三財政年度的綜合財務報表送呈公司註冊處處長，並將於適當時候按公司條例規定的方式遞交二零二三／二四財政年度的財務報表。

本公司的獨立核數師已就本集團該兩年的綜合財務報表提交報告。報告中獨立核數師並無保留意見，亦無提述任何核數師在無提出保留意見下強調須予注意的事項，亦無載有任何根據公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出的陳述。

## 26. 經審核委員會審閱

董事會的審核委員會（「審核委員會」）現時由三名獨立非執行董事組成，即陳耀鄉先生、耿瑜女士及劉桂林先生，並由陳耀鄉先生擔任主席。

審核委員會已審閱本集團採納的會計原則及實務，以及本集團於二零二三／二四財政年度的經審核年度業績，並認為有關業績乃按照適用會計準則及GEM上市規則編製，並已作出充分披露。



## 27. 香港立信德豪會計師事務所有限公司的工作範圍

本公司的核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已同意有關本公告所載本集團於二零二三／二四財政年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註的數字與本集團本年度的經審核綜合財務報表所載數額相符。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會公佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此，香港立信德豪會計師事務所有限公司不對本公告發表任何意見或作出保證結論。

承董事會命  
東方大學城控股(香港)有限公司  
主席兼執行董事  
周華盛

新加坡，二零二四年八月十六日

於本公告日期，執行董事為周華盛先生(主席)及劉迎春先生(行政總裁)；非執行董事為耿瑜女士；以及獨立非執行董事為陳耀鄉先生、鄭文鏢先生及劉桂林先生。

本公告將由其刊發日期起計最少一連七日於GEM網站[www.hkgem.com](http://www.hkgem.com)之「最新上市公司公告」網頁刊載。本公告亦將刊載並保留於本公司網站[www.oriental-university-city.com](http://www.oriental-university-city.com)。